

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-118 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für Teilflächen des Jelena-Santić-Friedenspark (Grundstück Hellersdorfer Straße 149) und der östlich angrenzenden Stellplatzflächen an der Alten Hellersdorfer Straße und der Hellersdorfer Straße (Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße sowie Hellersdorfer Straße 159) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1496 /V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1496/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes 10-118 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für Teilflächen des Jelena-Šantić-Friedenspark (Grundstück Hellersdorfer Straße 149) und der östlich angrenzenden Stellplatzflächen an der Alten Hellersdorfer Straße und der Hellersdorfer Straße (Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße sowie Hellersdorfer Straße 159) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-118 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.
 2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs.3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** 170.000,00 €
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

1. Planungsgegenstand und Plangebiet

Mit dem Bebauungsplan 10-118 soll Baurecht für die Errichtung eines Kombibades (Hallen- und Freibad) und der dafür erforderlichen Erschließungsflächen im Bereich des Jelena-Šantić-Friedenspark geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich zentral in Hellersdorf im Stadtteil Hellersdorf - Süd und dabei östlich des Kienberges und des IGA-Geländes der Gärten der Welt.

Das Gebiet wird

- nördlich von der Caspar-David-Friedrich-Schule (Alte Hellersdorfer Straße 7) und der Alten Hellersdorfer Straße mit angrenzender mehrgeschossiger Wohnbebauung,
- östlich durch die Hellersdorfer Straße und die sich anschließende U-Bahn-Trasse der U5,
- südlich von Teilen des Jelena-Šantić-Friedensparks und der sich anschließenden Wohnbebauung des Feldberger Ringes 62 – 86 sowie
- westlich durch den Landschaftsraum des Wuhletals einschließlich Kienberg

begrenzt.

Die Planfläche umfasst auf einer Fläche von ca. 6,7 ha Teile des heutigen Jelena-Šantić-Friedenspark, die östlich vom Park gelegenen öffentlichen Stellplatzflächen sowie Flächen der Hellersdorfer und Alten Hellersdorfer Straße. Zum Plangebiet gehören in der Gemarkung Hellersdorf, Flur 1, folgende Flurstücke: 312 (teilw.), 326, 1020 (teilw.), 1031, 1032 (teilw.), 1036 (teilw.) und 1372 (teilw.).

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Seit der Schließung des Wernerbades im Jahr 2002 gibt es im Bezirk Marzahn-Hellersdorf kein Freibad mehr. Zwar wird das Baden im Habermannsee geduldet, am Standort bestehen jedoch erhebliche infrastrukturelle Defizite (u.a. ungenügende verkehrliche Anbindung, fehlende sanitäre Einrichtungen). Vor allem aber deckt diese – einzige - Badestelle nicht annähernd den Bedarf für die ca. 273.700 Einwohnerinnen und Einwohner im Bezirk.

Öffentliche Schwimmbäder inklusive Freibäder stellen einen wichtigen Teil der öffentlichen Daseinsfürsorge dar und tragen ganz wesentlich zur Attraktivität eines Wohnstandortes bei. Bäder sind niedrigschwellige Angebote, die der Bewegung und Gesunderhaltung der breiten Bevölkerung dienen. Sie sind gleichzeitig wichtige Orte der wohnortnahen Erholung, Begegnung und des sozialen Austauschs.

Der Bezirk engagiert sich deshalb bereits seit mehreren Jahren für den Bau eines neuen kommunalen Freibades. Hierzu wurden im Jahr 2018 durch die Fachämter und die überfraktionelle AG Freibad insgesamt 20 Standorte für die Errichtung eines Freibades überprüft und daran anschließend sechs der Standorte vertiefend in einer Machbarkeitsstudie untersucht. Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde in der öffentlichen Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 8.10.2020 beschlossen, dem Bezirksamt zu empfehlen, sich gegenüber dem

Senat für die Umsetzung eines Frei- oder Kombibades am Jelena-Šantić-Friedenspark (Vorzugsvariante) und andernfalls für den Biesdorfer Friedhofsweg / Alt Biesdorf einzusetzen. Weiterhin wurde das Bezirksamt ersucht, ein Bebauungsplanverfahren für den priorisierten Standort einzuleiten (BVV-Vorlage Drs.-Nr. 2227/VII)

In ihrer Sitzung am 25.03.2021 empfahl die Bezirksverordnetenversammlung dem Bezirksamt, sich bei den zuständigen Stellen der Berliner Senatsverwaltung dafür einzusetzen, dass für den Bau eines Frei- bzw. Kombibades Mittel in die nächste Investitionsplanung eingestellt werden (BVV-Vorlage Drs.-Nr. 2333/VIII). Hierzu erfolgten zwischen dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Finanzen und Inneres Gespräche, mit dem Ergebnis, dass sich das Land Berlin und die Berliner Bäderbetriebe (BBB) zum Neubau eines Kombibades bekannten und das Projekt „Multifunktionsbad“ in die Vorhabenliste der Berliner Bäderbetriebe aufgenommen wurde (gemäß Presseinformation des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf vom 31.08.2021).

Die Entscheidung des Senats und die Aufnahme in die Vorhabenliste der Berliner Bäderbetriebe ist nunmehr Anlass zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses und damit zur Einleitung des Planverfahrens.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Bezirksamt noch keine endgültige Entscheidung darüber getroffen, ob zukünftig ein Freibad oder – umfänglicher - ein Kombibad errichtet werden soll. Da sowohl das Bauvolumen als auch die anzunehmenden Auswirkungen eines Kombibades als größer eingeschätzt werden, soll das Planverfahren vorsorglich als „Maximalvariante – Kombibad“ eingeleitet werden. Im weiteren Verfahren kann auch auf die Planung eines Freibades umgestellt werden.

Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bei dem favorisierten Standort Jelena-Šantić-Friedenspark handelt es sich planungsrechtlich um eine Grünfläche. Grünflächen zeichnen sich vor allem durch mit Rasen, Sträuchern, Bäumen und Stauden bepflanzte Flächen aus; es können aber auch bauliche Anlagen (Wege, Spielplätze, Brunnen, Kioske etc.) vorhanden sein. Diese haben der Grünanlage zu dienen und dabei von untergeordneter Bedeutung zu sein. Bei Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Flächen.

Da die Errichtung eines Frei- oder Kombibades im Jelena-Šantić-Friedenspark keine untergeordnete Nutzung darstellen würde, sondern entsprechend der Machbarkeitsstudie geplant ist, fast die gesamte Parkanlage einer neuen Nutzung zuzuführen, ist die Umsetzung des Vorhabens nach dem bestehenden Baurecht planungsrechtlich unzulässig. Neues Baurecht kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Deshalb soll ein Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst werden.

Im Plangebiet soll vornehmlich ein Sondergebiet für ein Kombibad festgesetzt sowie die notwendigen Festsetzungen zur gesicherten Erschließung getroffen werden. Dabei werden die bestehenden Stellplatzflächen am Informationszentrum Marzahn-Hellersdorf und die angrenzenden Verkehrsflächen der Hellersdorfer und Alten Hellersdorfer Straße in dem für die Erschließung erforderlichen Umfang in die Planung miteinbezogen. Grundlage für den Aufstellungsbeschluss sind die Projektskizzen der Machbarkeitsstudie. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu möglichen Pflanzflächen, Lärmschutzmaßen und anderem müssen im weiteren Verfahren und im Zusammenhang mit der weiteren Konkretisierung des Projektes geprüft und getroffen werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan von Berlin stellt die Fläche des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Sport“ dar. Eine Baufläche

„Sondergebiet Kombibad“ lässt sich nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu beantragen ist.

In diesem Zusammenhang ist auch festzustellen, dass die beabsichtigte Planung dem geltenden Landschaftsprogramm widerspricht. Im Landschaftsprogramm ist die Fläche unter anderem als zu erhaltende und entwickelnde Grünfläche/ Parkanlage und als Vorsorgegebiet für den Klimaschutz dargestellt. Auch gehört die Fläche nach der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption zum Parkring und ist prioritäre Fläche für Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Internationalen Gartenausstellung in 2017 zum Teil auch schon umgesetzt wurden. Die Planfläche ist Teil des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans XXIII-L-4 „Rohrbruchpark“.

Den gesamtstädtischen informellen Stadtentwicklungsplänen widerspricht die beabsichtigte Planung nicht.

Aufgrund der bisher vorliegenden Machbarkeitsstudie mit Projektskizzen für ein Frei- bzw. Kombibad muss jedoch vorsorglich auch davon ausgegangen werden, dass eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht.

Eine Prüfpflicht besteht ab einer festzusetzenden Grundfläche von 20.000 m². Welche Grundfläche festzusetzen ist, ergibt sich aus den Überlegungen zur angestrebten Größe, Ausstattung und Parametern zum wirtschaftlichen Betrieb eines Frei- oder Kombibades. Bisher liegen hierzu nur die Annahmen der Machbarkeitsstudie vor; ein konkretes Vorhaben gibt es noch nicht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird aufbauend auf den vorgenannten Parametern zu klären sein,

- welche Eingriffe in Natur und Landschaft,
- welche Auswirkungen auf den umliegenden Verkehr und
- welche Lärmbelastungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind sowohl das im Plangebiet liegende Biotop „Hasenpfuhl“ als auch die angrenzenden Biotope des Wuhletals besonders zu beachten. Bezüglich der vom zukünftigen Bad ausgehenden Lärmbelastungen sind insbesondere die angrenzende Bestandswohnbebauung, aber auch die am Feuerwehrstandort Hellersdorfer Straße/ Feldberger Ring geplanten Betriebswohnungen der Berliner Feuerwehr zu berücksichtigen. Hierzu wird die Erstellung verschiedener Fachgutachten wie

- einer Biotopkartierung,
- einer Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und
- eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages,
- eines Boden- bzw. Baugrundgutachtens sowie
- eines Verkehrs- und eines Lärmgutachtens erforderlich sein.

Sowohl zur Ermittlung der Auswirkungen als auch zur Bewertung und Gewichtung der Ergebnisse ist eine Konkretisierung des beabsichtigten städtebaulichen Projektes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll insbesondere aufgrund der Größe des städtebaulichen Projektes und seiner unmittelbaren Nähe zum Landschaftsraum „Wuhletal“ im „Normalverfahren“ aufgestellt und mit Umweltbericht erarbeitet werden.

3. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird in der Zuständigkeit des Fachbereichs Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes erstellt. Aufgrund der Größe und Komplexität der Planung sowie der personellen Ressourcen ist für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes die Beauftragung eines Planungsbüros beabsichtigt. In diesem Zusammenhang wird nach aktueller Einschätzung die Erstellung der verschiedenen

Fachgutachten wie einer Biotopkartierung und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, eines Boden- bzw. Baugrundgutachtens, eines Verkehrs- und eines Lärmgutachtens erforderlich. Ebenso ist eine Vermessung des Plangebietes vorzunehmen. Hierfür sind durch den Bezirk finanzielle Mittel verbindlich einzustellen.

Aufgrund von Kostenschätzungen ist dabei derzeit von notwendigen Mitteln in Höhe von ca. 170.000,00 € auszugehen.

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin wird vor Durchführung der Baumaßnahme nicht erforderlich, da sich alle Flurstücke im Eigentum des Landes Berlin befinden. Die Kosten für den Bau und Betrieb des Kombibades sind durch den zukünftigen Vorhabenträger aufzubringen.



40-0089

5820679